Dortmund – Wichlinghofen

attraktives Mehrfamilienhaus mit großer Eigentümerwohnung

Objektnummer: 26034014x



KAUFPREIS: 770.000 EUR • WOHNFLÄCHE: ca. 351 m² • ZIMMER: 12 • GRUNDSTÜCK: 655 m²

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

- Auf einen Blick
- Die Immobilie
- Auf einen Blick: Energiedaten
- Ein erster Eindruck
- Ausstattung und Details
- Alles zum Standort
- Sonstige Angaben
- Ansprechpartner

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Auf einen Blick

Objektnummer	26034014x
Wohnfläche	ca. 351 m²
Dachform	Satteldach
Zimmer	12
Schlafzimmer	7
Badezimmer	4
Baujahr	1922
Stellplatz	5 x Freiplatz, 2 x Garage

Kaufpreis	770.000 EUR
Haustyp	Mehrfamilienhaus
Provision	Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Zustand der Immobilie	gepflegt
Bauweise	Massiv
Nutzfläche	ca. 40 m²
Ausstattung	Terrasse, Gäste-WC, Kamin, Garten/-mitbenutzung, Einbauküche, Balkon

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Auf einen Blick: Energiedaten

Heizungsart	Zentralheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Energieausweis gültig bis	13.01.2036
Befeuerung	Gas

Energieausweis	Bedarfsausweis
Endenergiebedarf	178.6 kWh/m²a
Energie-Effizienzklasse	F
Baujahr laut Energieausweis	1987

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

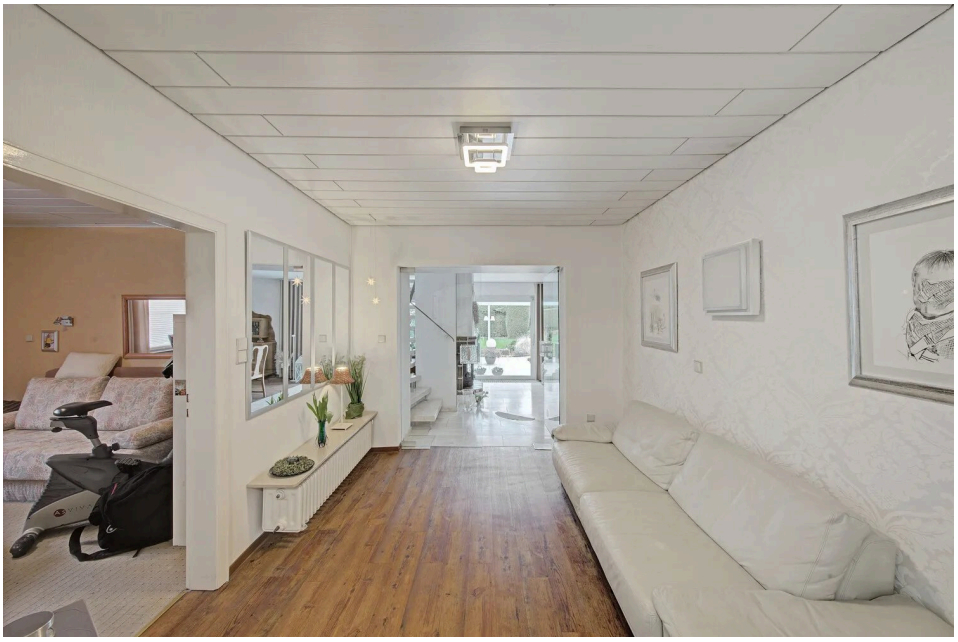
Die Immobilie





Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

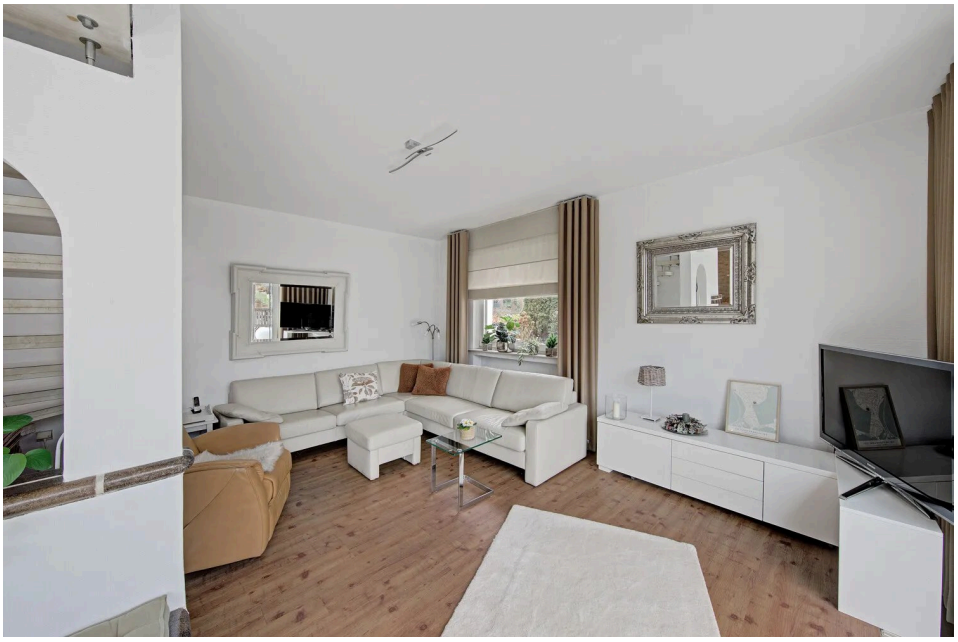
Die Immobilie





Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie





Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche Marktpreiseinschätzung Ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns für eine persönliche Beratung:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VON POLL IMMOBILIEN



Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.

Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin:

T.: 0231-49 66 55 0

www.von-poll.com

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Die Immobilie



Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ein erster Eindruck

Diese Immobilie in beliebter Waldrandlage von Wichlinghofen bietet eine seltene Kombination aus luxuriösem Eigenheim und renditestarker Kapitalanlage. Das Besondere: Die Immobilie ist so konzipiert, dass die Privatsphäre der Eigentümer absolut im Vordergrund steht.

Das ursprünglich im Jahr 1922 errichtete Gebäude wurde 1968 umfassend umgebaut, 1975 erweitert und 1987 durch eine Aufstockung zusätzlich vergrößert. Die Immobilie wurde in den Jahren immer wieder erweitert und modernisiert.

Während drei Einheiten als klassische Mietwohnungen fungieren, genießt die Hauptwohnung maximale Unabhängigkeit.

Das Highlight: Die großzügige Eigentümerwohnung (ca. 142m²).
Die Hauptwohnung hebt sich deutlich vom Standard ab und bietet Merkmale, die man sonst nur bei einem freistehenden Einfamilienhaus findet:

Maximale Privatsphäre durch eigenen Hauseingang: Sie betreten Ihre Wohnung über einen separaten Eingang, völlig unabhängig vom gemeinschaftlichen Treppenhaus der Mieter. Dies garantiert Ihnen Diskretion und das Gefühl der absoluten Eigenständigkeit.
Privater Garten (Sondernutzungsrecht): Direkt von Ihrer Wohnung aus gelangen Sie in Ihren privaten Gartenbereich. Eine grüne Oase, die ausschließlich Ihnen zur Verfügung steht – perfekt für Gartenliebhaber und Familien.
Edles Ambiente mit Kamin: Das großzügige Wohnzimmer wird durch einen hochwertigen Kamin zum gemütlichen Mittelpunkt Ihres Zuhauses.
Wertige Ausstattung: Auf über ca. 142m² erwartet Sie ein durchdachter Grundriss mit gehobener Ausstattung, der auch anspruchsvollen Wohnwünschen gerecht wird.
Die Kapitalanlage: Attraktives Zusatzeinkommen
Das Objekt verfügt über drei weitere, gepflegte Wohneinheiten. Diese sind über einen separaten Gemeinschaftseingang zugänglich. Durch die exzellente Lage in Wichlinghofen profitieren Sie hier von einer stabilen Mieterstruktur und einer nahezu garantierten Vollvermietung. Die Mieteinnahmen können somit ideal zur Refinanzierung des gesamten Objektes genutzt werden.
Vereinbaren Sie noch heute Ihren ganz persönlichen Besichtigungstermin.

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ausstattung und Details

Aufteilung:
Hauptwohnung ca. 142m² Wohnfläche
1. Mietwohnung ca. 87m² Wohnfläche
2. Mietwohnung ca. 64m² Wohnfläche
3. Mietwohnung ca. 58m² Wohnfläche
Mieteinnahmen aus den vermieteten Wohnungen 1. bis 3. KM = ca. 2.050,-€ im Monat
hier nur ein Paar Renovierungshighlights:
- Terrassenüberdachung aus Glas in 1999
- Bad und Gäste WC im EG komplett erneuert
- Terrassenbelag neu in 2010
- neue Gasbrennwertheizung Bj. 2020
- OG neues Bad, neue elektr. Rollläden Fenster + Balkontür neu in 2022
- DG links Bad in 2023 erneuert

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Alles zum Standort

Der Stadtteil Wichlinghofen zeichnet sich durch seinen exklusiven, ruhigen Charakter aus und ist geprägt von einer wohlhabenden Bevölkerung. Die großzügige Bebauung mit Einfamilienhäusern und die niedrige Bevölkerungsdichte schaffen eine behagliche Wohnatmosphäre, die besonders Familien anspricht, die Wert auf Sicherheit und ein harmonisches Miteinander legen. Hier verbindet sich ländliche Idylle mit der Nähe zur Stadt, was Wichlinghofen zu einem begehrten Wohnort mit hoher Lebensqualität macht.

In unmittelbarer Nähe finden Familien ein umfassendes Bildungsangebot, das von liebevoll geführten Kindertagesstätten wie der Tageseinrichtung Vinklöther Mark, nur eine Gehminuten entfernt, bis hin zur Wichlinghofer Grundschule, die in drei Minuten zu Fuß erreichbar sind, reicht. Auch weiterführende Schulen sind in angenehmer Reichweite, sodass Kinder und Jugendliche eine optimale schulische Förderung genießen können. Freizeitangebote wie der Sportplatz Waldhausweg und mehrere Spielplätze in fußläufiger Entfernung bieten vielfältige Möglichkeiten zur aktiven Erholung und fördern die Gemeinschaft vor Ort. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte wie im Nachbarstadtteil Wellinghofen zur Verfügung. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist durch mehrere Buslinien, etwa die Haltestelle Am Heisterbach in nur vier Gehminuten, sehr gut gewährleistet, sodass alle wichtigen Ziele bequem erreichbar sind.

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Sonstige Angaben

GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Objektnummer: 26034014x - 44265 Dortmund – Wichlinghofen

Ansprechpartner

Weitere Informationen erhalten Sie über Ihren Ansprechpartner:

Deniz Secer

Feldbank 1, 44265 Dortmund
Tel.: +49 231 - 49 66 55 0
E-Mail: dortmund@von-poll.com

Zum Impressum der von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com